

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0663/2012**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 23.01.2012

Amt: Stadtplanungsamt
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Pa-Ru/Gm - 2356
 Verfasser/-in: Frau Paschke-Ruppert

| Beratungsfolge | Termin | Zuständigkeit |
|---|--------|---------------|
| Magistrat | | Entscheidung |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr | | Beratung |
| Stadtverordnetenversammlung | | Entscheidung |

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. GI 04/29 „Heyligenstaedt,,
 hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
 - Antrag des Magistrats vom 30.01.2012 -**

Antrag:

- „1. Für den in der Anlage 1 dargestellten räumlichen Plangeltungsbereich wird gemäß §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden kann.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.“

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanung

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Werkzeugfabrik Heyligenstaedt sowie die Parkplatzfläche am Aulweg/ Hoher Rain. Nach einem Eigentümerwechsel soll das Gelände neu geordnet und umgenutzt werden.

In den Gebäuden und Hallen entlang des Aulwegs 37 – 45 hat mit der Sanierung und Modernisierung des Bürogebäudes Ecke Wilhelmstraße/ Aulweg und weiterer Bestrebungen verschiedener Einzeleigentümer ein Umnutzungsprozeß begonnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Hinblick auf die in der Nachbarschaft befindlichen Wohnbereiche entlang des Aulwegs ein Mischgebiet und mehrfach gegliedertes Gewerbegebiet entwickelt werden.

Das Flächenpotential des ehemaligen Werksparkplatz am Aulweg soll dazu genutzt werden, einen mit der Wohnnachbarschaft im Hohen Rain verträglichen Wohnungsbau bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Mit der Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, die die nahezu vollversiegelte Parkplatzfläche gestalterisch und funktional verbessert und eine baulich-funktionale Arrondierung des bestehenden Wohnquartiers entlang der Straßen Aulweg/ Hoher Rain darstellt.

Konkreter Planungsanlass in diesem Teilbereich ist durch die Investitionsabsicht eines Eigentümers gegeben, der auf der Parkplatzfläche Aulweg/ Hoher Rain Wohnungsbau realisieren möchte. Das private Bauvorhaben sieht den Neubau von fünf Wohngebäuden mit ca. 100 Wohneinheiten vor (Siehe Anlage 2).

Geltungsbereich und Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/29 „Heyligenstaedt“ wird im Nordwesten durch den Aulweg, im Südwesten durch die Wilhelmstraße, im Osten durch die Bahnstrecke der „Lahn-Kinzig-Bahn“ und im Nordosten durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße Hoher Rain begrenzt. Er beinhaltet damit in der Gemarkung Gießen in der Flur 4 die Flurstücke 423/4, 434/ 4 tlw., 482/12, 483/1 und in der Flur 12 die Flurstücke 9/2, 10/1, 99/4, 101/1, 102/6, 102/7, 114/2, 114/3, 114/5, 114/6, 114/7, 114/8, 114/9, 135/5, 141/5, 141/7, 141/8 tlw..

Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 8,4 ha.

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das gesamte Plangebiet als Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Bestand und Vorranggebiet Siedlung Bestand aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2000 werden die Flächen südlich der Bahnstrecke entlang des Aulwegs als Mischbaufläche und gewerbliche Baufläche dargestellt, der ehemalige betriebsbezogene Parkplatz stellt eine Verkehrsfläche Parkplatz dar, im Anschluss ist die Gemeinbedarfsfläche für den städtischen Kindergarten am Hohen Rain und eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz dargestellt.

Der Landschaftsplan 2004 stuft das Plangebiet als stark überformten Siedlungsbereich ein.

Die im Nordwesten liegenden Liegenschaften der ehemaligen Werkzeugfabrik Heyligenstaedt entlang des Aulweg 39 – 43 sind Einzelkulturdenkmäler aufgrund ihrer künstlerischen, städtebaulichen und nicht zuletzt wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung innerhalb des Firmenkomplexes.

Städtebauliche und grünordnerische Ziele

Mit dem Bebauungsplan GI 04/29 „Heyligenstaedt“ soll eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung für die ehemalige betriebsbezogene Parkplatzfläche am Aulweg sowie für die Liegenschaften südwestlich der Bahnstrecke zwischen Aulweg und Wilhelmstraße, gesichert werden. Mit der geplanten Wohnbebauung auf der ehemaligen Parkplatzfläche am Aulweg wird eine mit der Wohnnachbarschaft verträgliche bauliche Nutzung angestrebt, die dem Standort und der baulichen Umgebung angemessen entwickelt wird. Für die Liegenschaften Aulweg 37 – 45 wird ein Mischgebiet bzw. für den Verwaltungsstandort Aulweg 45 ein Sondergebiet Verwaltung angestrebt. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans stellt der Erhalt der gewerblich-industriellen Nutzung des Plangebietes dar, die vorrangig durch den Maschinenhersteller Firma Naxos Union, als Nachfolger der Werkzeugmaschinenfabrik Heyligenstaedt, und anderer zukunftssträchtiger Gewerbebetriebe betrieben wird.

Im Verfahren werden die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den gesamten räumlichen Geltungsbereich, insbesondere die Art und das Maß der Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung gesetzt. Der Immissionsschutz stellt eine wesentliche Anforderung im Verfahren dar, um auch zukünftig die gewerblich-industrielle Nutzung unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Wohnbebauung entlang des Aulwegs und auf dem ehemaligen Parkplatz zu sichern.

Die öffentliche Grünfläche am Hohen Rain südlich der Kindertagesstätte soll dauerhaft erhalten und über die Festsetzung im Bebauungsplan ebenso gesichert werden wie der Fuß- und Radweg vom Aulweg südlich entlang der Liegenschaften Hoher Rain 3 – 7 bis zur Einmündung in die Straße Sternmark.

Der nahezu vollständig versiegelte Parkplatz wird durch die künftige Wohnbebauung mit dazugehörigen Freiflächen gärtnerisch gestaltet und umfassend entsiegelt.

Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 84.000 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO beträgt für den Geltungsbereich 57.290 m². Dieser Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach einer Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, da es sich bei dem Geltungsbereich um Flächen handelt, die den Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a BauGB entsprechen. Der Bebauungsplan dient sowohl der Nachverdichtung und Maßnahmen der Innenentwicklung, als auch dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Der Bebauungsplan bereitet weder Vorhaben vor, die UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Da es sich aufgrund der Größe der Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² um den Falltyp 2 des nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB möglichen Bebauungsplan handelt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB erforderlich. Sobald die Ergebnisse der Vorprüfung vorliegen, könnte evtl. auf den Umweltbericht, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung, die zusammenfassende Erklärung sowie das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan verzichtet werden. Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Belange zu erheben und zu berücksichtigen.

Kosten

Im Rahmen einer Planungsvereinbarung übernimmt der Vorhabenträger ein Drittel der Kosten für das Planverfahren, Zweidrittel der Kosten übernimmt die Stadt Gießen. Erforderliche Gutachten teilen sich der Vorhabenträger und die Stadt Gießen zu jeweils 50%. Durch das Planverfahren werden der Stadt Gießen in der Umsetzung vorraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen. Die Planungskosten werden auf rd. 36.000 € geschätzt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Anlagen:

1. Abgrenzung des Plangebietes (Anlage 1)
2. Bebauungskonzept für den Parkplatz (Anlage 2)

Weigel-Greilich (Bürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats

vom

TOP

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift